

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-196

**Office public de l'Habitat
de la Charente-Maritime (Habitat 17)**

La Rochelle (17)

ANCOLS

5, Rue Françoise Giroud
CS 16 326
44263 NANTES Cedex 02

Objet : Rapport Définitif de contrôle n°2015-196

Secrétariat de direction

Tél. : 05 46 27 65 42

Fax : 05 46 41 36 41

N Réf : PhD/DM - 2017-105

LRAR : 1A 125 802 7630 0

Siège La Rochelle

9-11, avenue de Mulhouse
17041 La Rochelle Cedex 1
Tél : 05 46 27 64 80
Fax : 05 46 41 36 41
oph@habitat17.fr
www.habitat17.fr

Antenne de Jonzac

Rue de la Grave
Résidence Philippe
Bâtiment F - RDC
17500 JONZAC
Tél : 05 46 27 62 14 / 05 46 27 62 15
Fax : 05 46 48 37 56
antenne.jonzac@habitat17.fr

Antenne de Royan

1, rue François Mauriac
Bâtiment G n° 98
17200 ROYAN
Tél : 05 46 27 62 17 / 62 18 / 62 19
Fax : 05 46 06 50 45
antenne.royan@habitat17.fr

Antenne de Surgères

2, rue Paul Gauguin
Résidence Yolande
Bâtiment A - Porte 6 - RDC
17700 SURGÈRES
Tél : 05 16 19 64 21 / 05 16 19 64 22
Fax : 05 46 07 50 34
antenne.surgeres@habitat17.fr

Madame,

Conformément aux articles L.342-9 et R.342-14 du code de la construction et de l'habitation, nous avons communiqué le rapport définitif de contrôle n° 2015-196 à chacun des membres de notre conseil d'administration, dont la délibération adoptée à l'unanimité vous a été transmise par courrier en date du 17 Mai 2017.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les observations émises par le Conseil d'Administration quant aux différents points faibles et irrégularités relevées dans ce rapport définitif de contrôle :

Points Faibles :

- Gouvernance défaillante et crise interne majeure jusqu'en 2012 :

La Direction ne souhaite pas émettre de commentaires puisque cette crise interne majeure (particulièrement entre 2009 et 2012) fait partie du passé. Désormais la situation s'est largement stabilisée depuis 2013 et l'Office a pu relancer son activité de manière considérable.

- ***Absence de stratégie patrimoniale et de visibilité financière à moyen et long terme***

HABITAT 17 s'inscrit en faux. Un PSP avait été élaboré à l'époque avec un plan d'action sur 10 ans (2008-2017) ainsi que l'avenant au protocole de la CGLLS accompagné des Visial de la Fédération des OPH. Un nouveau PSP a été validé lors de notre Conseil d'Administration en date du 20 Juin 2017 que vous trouverez annexé à la présente réponse. La mise en place des moyens nécessaires à la définition d'une nouvelle stratégie patrimoniale sera une priorité pour l'Office. Pour rappel, concernant la visibilité financière, Habitat 17 a accueilli en juin 2016 son nouveau directeur financier dont le parcours professionnel en banque/finance pour le secteur du logement social permet de combler les carences signalées, en synergie avec la direction de la maîtrise d'ouvrage.

- ***Performance de l'organisation et du fonctionnement à améliorer***

Une durée de 18 mois pour un redressement est insuffisante. Les effets de l'arrivée du nouveau directeur général, recruté afin de stabiliser, moderniser et accompagner le changement de notre organisme ne peuvent s'opérer sur une période aussi courte. De plus sur cette courte période a eu lieu l'élection de notre nouvelle Présidente.

- ***Pilotage de l'activité et recours aux outils de reporting insuffisants***

Le reporting se fait de manière descendante. L'insuffisance des outils de reporting est certaine mais H17 ne disposait pas de données fiabilisées. La mise en place d'outils sera effective lorsque notre organisme disposera de données sûres. Par ailleurs des formations sont dispensées de manière adéquate afin d'améliorer l'élaboration de tableaux de bords et de pilotage de l'activité. Le protocole CGLLS est piloté sous l'autorité du Directeur Général accompagné du Directeur financier accueilli en Juin 2016.

- ***Manque de communication entre services***

La crise de 2012 a laissé des blessures importantes. Néanmoins dans l'accord d'intéressement 2016-2018 signé en Mai 2016, la tenue d'une réunion mensuelle entre les directeurs et responsables de service des directions de la clientèle et de la maîtrise d'ouvrage est un objectif entrant dans le calcul de la prime d'intéressement (objectif 9). Ces réunions se tiennent depuis le mois de Mai 2016. Depuis la fin de l'année 2015, il a également été demandé au responsable du service quittancement et charges de participer au Conseil de Concertation Locative.

- ***Insuffisante maîtrise des provisions de charges locatives***

Ce fut le cas dans le passé. Désormais concernant les charges locatives, une régularisation a lieu en Mai Juin, après pré-régularisation auprès du locataire (1ère étape). Auparavant une réunion a été programmée avec les fournisseurs retardataires afin d'avancer les dates de facturation et de tenir cet objectif calendaire.

L'objectif concernant l'écart entre les provisions pour charge et la facturation est au maximum de 5%. Les réhabilitations en cours n'ont pas facilité l'optimisation de ces provisions.

Des journées portes ouvertes sont organisées chaque année depuis 2015 dans les différents secteurs. C'est ainsi qu'en Octobre 2016 ont été organisées 6 réunions à l'attention des locataires les informant des modalités de calcul de leurs charges. Habitat 17 n'a eu aucune remarque particulière à ce sujet. Ce dispositif sera renouvelé pour les années à venir.

- ***Elaboration de la programmation et suivi de l'exécution budgétaire perfectibles***

L'objectif fixé dans l'avenant est atteint moyennant un pic important de production sur les années 2015 à 2017. La production s'élève en moyenne annuelle à 156 logements sur cette période, alors qu'elle n'atteint que 48 logements sur la période 2012-2014. Pour les années ultérieures, l'avenant au protocole faisait état de 70 logements par an. Le Plan Stratégique de Patrimoine voté en Conseil d'Administration en date du 20 Juin 2017 fait état d'une capacité à construire de 768 logements sur les 10 années à venir.

- ***Retard dans l'exécution du programme de réhabilitation***

Ce retard est certain. Les études ont été plus longues que prévu. Néanmoins Habitat 17 est en phase de rattrapage et son programme de réhabilitation se terminera fin 2019 : sur les 719 réhabilitations prévues au protocole après réactualisation, il reste 228 logements en cours de réhabilitation et 138 logements à lancer.

- ***Déficit de pilotage et retard important en matière de remplacement des composants***

L'équipe des 11 collaborateurs au service de la maîtrise d'ouvrage est en véritable surchauffe jusqu'à l'automne 2018. Ainsi, afin d'anticiper l'avenir en évitant d'avoir à procéder à des licenciements économiques, notre Office a préféré différer certains remplacements de composants.

- ***Situation financière artificiellement flatteuse***

Le retard dans la réalisation des opérations de réhabilitation et de renouvellement de composants a effectivement impacté positivement les comptes.

- ***Incertitude persistante sur le devenir du site très dégradé de La Robinière à Royan***

La situation du site de La Robinière à Royan fait l'objet d'échanges qui durent depuis plus de 10 ans avec la ville. Les conséquences financières mesurées par notre nouveau PSP mettent en évidence que la solution reste la démolition des 88 logements du site de La Robinière.

Siège La Rochelle

9-11, avenue de Mulhouse
17041 La Rochelle Cedex 1
Tél : 05 46 27 64 80
Fax : 05 46 41 36 41
oph@habitat17.fr
www.habitat17.fr

Antenne de Jonzac

Rue de la Grave
Résidence Philippe
Bâtiment F - RDC
17500 JONZAC
Tél : 05 46 27 62 14 / 05 46 27 62 15
Fax : 05 46 48 37 56
antenne.jonzac@habitat17.fr

Antenne de Royan

1, rue François Mauriac
Bâtiment G n° 98
17200 ROYAN
Tél : 05 46 27 62 17 / 62 18 / 62 19
Fax : 05 46 06 50 45
antenne.royan@habitat17.fr

Antenne de Surgères

2, rue Paul Gauguin
Résidence Yolande
Bâtiment A - Porte 6 - RDC
17700 SURGÈRES
Tél : 05 16 19 64 21 / 05 16 19 64 22
Fax : 05 46 07 50 34
antenne.surgeres@habitat17.fr

Irrégularités :

- *Conditions de départ d'un ancien DG irrégulières*

En 2012, le départ du précédent Directeur Général « d'un commun accord » n'était motivé ni par un licenciement, ni par une démission, et donc contraire aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Ce départ a été accompagné d'une indemnisation à hauteur de 109 860€, calculé sur la base d'une indemnité de licenciement.

Suite au contrôle de l'Ancols, HABITAT 17 a invité par courrier l'intéressé à rembourser l'indemnité indûment perçue puisqu'aucun texte à l'époque ne permettait la rupture du contrat de travail d'un Directeur général « d'un commun accord » et encore moins le versement d'une quelconque indemnité.

Celui-ci a fait valoir son analyse juridique en vertu de laquelle la décision individuelle dont il a bénéficié était créatrice de droit et ne pouvait plus être retirée, le délai de 4 mois suivant la prise de décision étant échu (jurisprudence dite Ternon).

De plus, les possibilités de recouvrement de l'indemnité versée à l'ancien Directeur général sont expirées à ce jour : même si la prescription biennale de la loi du 12 avril 2000 était applicable en lieu et place de la règle de retrait des décisions créatrices de droit sus-mentionnée, le délai de prescription est en effet acquis au profit de l'ancien Directeur, comme d'ailleurs l'ANCOLS l'a acté.

Au plan pénal par ailleurs, le seul fait que le Conseil d'administration ait validé en 2012 les conditions de départ du Directeur général devrait mettre en échec une éventuelle action, à moins de prouver une quelconque intention frauduleuse.

- *Primes irrégulières attribuées au personnel*

Depuis 2010, diverses primes (individuelles, d'intéressement et d'objectifs) ont été mises en place, cumulant plusieurs irrégularités.

Les irrégularités signalées ne sont plus pratiquées aujourd'hui.

Cependant, l'Ancols pointe du doigt nos accords d'intéressement, celui des exercices 2013-2015 et celui actuellement en vigueur pour les exercices 2016-2018, dans les modalités d'application aux agents publics.

Pour information, le conseil d'administration a délibéré le 31 mai 2013 afin d'étendre aux agents publics le bénéfice de l'intéressement dans les mêmes conditions que pour les salariés, conformément au décret n°2011-636 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat (article 47).

Le conseil d'administration a également délibéré le 26 avril 2016 afin d'étendre le nouvel accord d'intéressement 2016-2018 (nouveau calcul de l'intéressement) aux agents publics.

Cet accord collectif est conclu sur la base des articles L3311-1 et suivants du code du travail, et du décret du 8 juin 2011 (article 47) selon lequel « les agents publics employés par un OPH peuvent bénéficier de l'intéressement des salariés mis en place au sein de cet établissement en application des articles L. 3311-1 et suivants du code du travail et de l'article 26 du présent décret ».

C'est sur cette base que l'accord collectif d'intéressement est applicable dans les mêmes conditions tant pour les salariés privés que pour les agents publics, l'article L 3314-8 du code du travail fixant les plafonds des enveloppes collective et individuelle de l'intéressement.

L'Ancols rappelle néanmoins que le décret n°2012-625 du 3 mai 2012 fixe pour les agents publics le plafond annuel de la prime d'intéressement à la performance collective à la somme de 300€ et qu'ainsi, la prime d'intéressement des fonctionnaires devrait être limitée à ce montant de 300€.

L'Ancols assimile donc la prime d'intéressement à la performance collective du décret du 03 mai 2012 à la prime d'intéressement du décret du 08 juin 2011 et considère que le plafond financier applicable à la première doit l'être également à la seconde.

L'Ancols oppose ainsi le décret n° 2011-636 (les agents publics d'OPH peuvent bénéficier des modalités précisées dans le code du travail) au décret n°2012-625 (plafonnement à 300 € pour les agents publics). Cette interprétation de l'Ancols est toutefois discutable, aucun des décrets ne pouvant légitimement prévaloir sur l'autre.

De plus, le Tribunal de Grande Instance de Lille a jugé le 09 avril 2015 que l'accord d'intéressement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du personnel d'un OPH en vertu du principe « à travail égal, salaire égal » ; il a ainsi considéré que l'accord d'intéressement « constitue une récompense de l'effort collectif consenti par des travailleurs et ainsi, aucune raison objective ne justifie l'existence d'une discrimination au détriment des fonctionnaires sur ce point, qui effectuent le même travail que l'ensemble des salariés de droit privé ». Même si le Tribunal de Grande Instance de Lille n'a pas eu à se prononcer sur l'applicabilité du plafond de 300€, l'argumentaire développé par le juge judiciaire met en avant le principe d'égalité de traitement entre les « travailleurs ».

La Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat a été sollicitée sur le sujet et a confirmé notre interprétation, à savoir que les fonctionnaires des OPH peuvent prétendre dans les mêmes conditions que les salariés privés à la prime d'intéressement. Cette interprétation est également partagée par les autres OPH. Compte tenu du fort enjeu social, Le Directeur général a également pris attache auprès du Cabinet SEBAN & Associés qui a conclu que « l'intéressement collectif et la prime d'intéressement sont deux dispositifs réglementaires bien distincts » et « qu'il n'y a pas lieu de soumettre l'intéressement collectif au plafond de la prime d'intéressement ».

Reste à noter cependant que le juge administratif n'a pas eu à connaître de cette question ni donc à confirmer cette interprétation, et qu'un aléa judiciaire ne peut donc être exclu.

- ***Irrégularité des processus d'engagement et de paiement de certains frais de réception***

Le statut du Directeur Général, qui en outre ne bénéficie pas de tickets restaurants, n'interdit aucunement ces frais de réception qui restent mesurés car un montant de 4000 euros sur 2 années n'est pas « abusif ». Ce terme reste inapproprié.

Siège La Rochelle

9-11, avenue de Mulhouse
17041 La Rochelle Cedex 1
Tél : 05 46 27 64 80
Fax : 05 46 41 36 41
oph@habitat17.fr
www.habitat17.fr

Antenne de Jonzac

Rue de la Grave
Résidence Philippe
Bâtiment F - RDC
17500 JONZAC
Tél : 05 46 27 62 14 / 05 46 27 62 15
Fax : 05 46 48 37 56
antenne.jonzac@habitat17.fr

Antenne de Royan

1, rue François Mauriac
Bâtiment G n° 98
17200 ROYAN
Tél : 05 46 27 62 17 / 62 18 / 62 19
Fax : 05 46 06 50 45
antenne.royan@habitat17.fr

Antenne de Surgères

2, rue Paul Gauguin
Résidence Yolande
Bâtiment A - Porte 6 - RDC
17700 SURGÈRES
Tél : 05 16 19 64 21 / 05 16 19 64 22
Fax : 05 46 07 50 34
antenne.surgeres@habitat17.fr

Pour rappel, tous les repas qui étaient des temps d'échange ont été réalisés dans le cadre du travail au regard de l'investissement fort du directeur général et des membres du comité de direction (parfois des partenaires), contribuant ainsi au développement de la cohésion de l'équipe managériale au sein de l'Office.

Néanmoins tous les repas évoqués font l'objet d'une procédure comptable spécifique en termes de traçabilité (bénéficiaires identifiés et inscrits sur les factures avec information de la Direction des Ressources Humaines pour déduction de titres de restauration le cas échéant) et un relevé mensuel des frais engagés par le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions est soumis à la Présidente pour signature depuis Février 2016.

Par ailleurs, l'interprétation juridique prônée par l'ANCOLS en la matière n'a pas force de Loi.

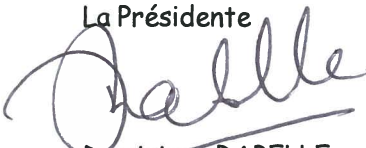
- ***Nombreux loyers supérieurs aux plafonds conventionnels***

Le précédent Directeur Administratif et Financier en avait connaissance et n'a engagé strictement aucune action visant à corriger cette situation, malgré son ancienneté. Un cabinet spécialisé, PRIMEXIS, a été missionné en date du 4 Juin 2017 afin de nous assister pour le traitement de cette problématique de dépassement de loyer. Leur étude a été présentée et validée par notre CA lors de notre séance du 20 Juin 2017. Les locataires impactés verront leur situation régularisée d'ici la fin du mois de Juillet 2017, conformément au délai fixé par l'Ancols.

- ***Détail des surfaces de logement non remis aux locataires***

La remise du détail des surfaces de logement aux locataires est effective depuis Juin 2016. Le décompte de surface est annexé à chaque contrat de bail pour tout nouvel entrant.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

La Présidente

Dominique RABELLE